

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS ESTADOS UNIDOS
SERVICIO DE VIVIENDA RURAL

Formulario RD 3550-23S
(03-03)

Formulario Aprobado
OMB No. 0575-0172

GUÍA DE ORIENTACION PARA EL SOLICITANTE

La presente guía de orientación resume la información que el solicitante necesita conocer sobre el programa del organismo una vez que se ha aprobado un préstamo. No se cerrará ningún préstamo hasta que el personal del organismo haya revisado esta información con los solicitantes, y todos los solicitantes hayan completado Parte II, Certificaciones. Si un solicitante desea obtener información adicional sobre cualquier tema resumido en el presente, los funcionarios del organismo pueden aportar detalles adicionales según la orientación suministrada en HB-1-3550.

PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA

A. DERECHOS

- 1. Igualdad de oportunidades.** Los reglamentos del USDA (por sus siglas en inglés) prohíben la discriminación en programas del USDA (por sus siglas en inglés) debido a la raza, el color, la religión, el género, la edad, la nacionalidad, el estado civil, la orientación sexual, discapacidad; contar con ingreso, total o parcial, derivado de algún programa de asistencia pública o la presentación de una reclamación sobre el programa, participación en algún proceso de reclamación sobre el programa u oposición a una práctica no permitida.
- 2. Apelación.** Los solicitantes tienen el derecho a apelar descripciones administrativas del programa que los afectan de manera negativa, como una reducción, cancelación o no renovación de asistencia.

B. CIERRE

- 1. Depósito inicial.** Los solicitantes que tienen activos no relacionados a la jubilación por encima de \$7,500 (o superior a \$10,000 para familias de edad avanzada) o patrimonio jubilatorio por encima del límite aplicable a los ingresos medios según el área deben utilizarlos en la compra. Todos los prestatarios que no califican para el programa deben abonar una cuota inicial al cierre del préstamo con excepción de los organismos sin fines de lucro y públicos.
- 2. Seguros de títulos.** El solicitante generalmente debe obtener seguros de títulos, aunque rara vez, puede utilizarse la opinión de un abogado. En ambos casos, la sociedad de verificación de escrituras de propiedad o el abogado deben ser aceptados por el organismo. Los seguros de títulos no son necesarios cuando el préstamo total es menor a \$7,500.

De conformidad con la Ley sobre Reducción de los Trámites Burocráticos de 1995, ningún organismo puede realizar o patrocinar, y ninguna persona está obligada a responder a una solicitud de información a menos que la misma esté identificada con un número de control válido de la OMB. El número de control válido de la OMB para esta solicitud de información es 0575-0172. El tiempo necesario para completar esta solicitud de información se estima en un promedio de 30 minutos por respuesta, incluido el tiempo necesario para analizar las instrucciones, realizar la búsqueda en las fuentes de datos existentes, recabar y mantener los datos necesarios y completar y revisar la recolección de información.

3. **Agente/abogado para el cierre.** El solicitante debe escoger un agente para el cierre que sea aceptable para el organismo. Un agente/abogado para el cierre es necesario en el caso de préstamos por \$7,500 o más.
4. **Costos de cierre.** El solicitante, el vendedor o ambos son responsables por el pago de los costos de cierre al momento del cierre del préstamo. Los costos típicos incluyen: corregir defectos en el título, resumen preliminar del título de propiedad, sellos de documentos, honorarios por servicios de supervisión de impuestos, pólizas de los prestamistas del seguro de títulos, pólizas del propietario del seguro de títulos, costos de evalúo, honorarios del notario, derechos para el registro de la escritura, costo de agrimensura, honorarios del abogado y gastos de preparación del paquete de la solicitud. El solicitante también debe realizar un depósito inicial en la cuenta de fondos en custodia. Estos gastos pueden ser financiados por los prestatarios del programa.
5. **Inspecciones.** Los solicitantes son responsables por las inspecciones de la propiedad necesarias para la protección de sus propios intereses. Las inspecciones del organismo no generan o implican deber u obligación alguno para el solicitante. Se realizan a fin de determinar si la propiedad suministra la seguridad adecuada, y si parece satisfacer las condiciones del programa en cuanto a sitio y vivienda.

C. OBLIGACIONES VIGENTES

1. **Trabajo con el CSC (por sus siglas en inglés).** Una vez que se cierra el préstamo, el Centro de Servicio Centralizado (CSC, por sus siglas en inglés) es el contacto primordial para el prestatario. Los prestatarios deben dirigir a CSC (por sus siglas en inglés) todos los contactos posteriores al cierre.
2. **Pagos.** Pagos periódicos deben realizarse en la fecha de vencimiento o antes de la misma y su aplicación se realizará al efectuar el pago programado. El incumplimiento en la realización de pagos puntuales puede producir recargos por retraso, notificación a centros de información crediticia, compensaciones con el salario o ejecución de la hipoteca. Si por alguna razón no puede realizarse un pago puntualmente, el prestatario debe inmediatamente ponerse en contacto con el CSC. No obstante, la notificación no evitará que se cobre un recargo por retraso. Si el prestatario desea realizar un pago final debe ponerse en contacto con el CSC (por sus siglas en inglés) a fin de obtener un resumen de cancelación de deuda.
3. **Débito pre-autorizado.** El prestatario puede optar por débitos pre-autorizados de su cuenta corriente o de ahorro, todos los meses en lugar de enviar pagos al CSC (por sus siglas en inglés). Después de que se ha debitado la cuenta de un prestatario, éste recibe un resumen indicando la cantidad del débito.
4. **Pagos atrasados.** Se cobrará un recargo por pagos atrasados a los prestatarios que no realicen pagos según el calendario. Este cargo es cuatro (4) por ciento de su pago del principal e intereses u otra cantidad autorizada por la ley estatal.
5. **Fondos insuficientes.** Los prestatarios deberán pagar un honorario por cada cheque rechazado por insuficiencia de fondos.

6. **Fondos en custodia para impuestos y seguro.** Generalmente se solicita a los prestatarios que establezcan cuentas de fondos en custodia. Esta cuenta de garantía bloqueada es mantenida por el CSC (por sus siglas en inglés) en nombre del prestatario para el pago de impuestos y seguro. Los prestatarios con cuentas de fondos en custodia pagan una suma mensual, además del pago del principal e intereses, que se deposita en la cuenta antes mencionada para el pago de cuentas futuras de impuestos y seguro. El organismo pagará los impuestos y las pólizas de seguro al momento del vencimiento con fondos de la cuenta de fondos en custodia del prestatario.
7. **Seguro.** Los prestatarios son responsables por obtener y mantener vigente el seguro durante el plazo del préstamo. Si se cancela el seguro del prestatario, el organismo debe adquirir seguro para el prestatario y deducir el costo de la(s) cuenta(s) del prestatario. El seguro de inundaciones es requerido también en zonas con riesgo especial de inundaciones (ZREI). El originador del préstamo notificará al prestatario mediante el *Formulario RD 3550-6 Aviso de Peligro Especial de Inundación, requisitos para la contratación de seguro de inundaciones y disponibilidad de asistencia federal en caso de desastres naturales*, si la propiedad está ubicada en una ZREI. Si no puede obtenerse un seguro de inundaciones, la propiedad no reúne las condiciones para recibir asistencia financiera federal.
8. **Mantenimiento de la propiedad.** Los prestatarios son responsables por el mantenimiento de las propiedades durante la vigencia del préstamo. El organismo puede anticipar fondos para el pago de reparaciones que son necesarias a fin de proteger los intereses del gobierno. El incumplimiento en la protección de los valores del organismo es incumplimiento de carácter no monetario y puede resultar en un juicio hipotecario.
9. **Conservación de energía.** Los ahorros en costos de energía pueden representar una gran diferencia en la capacidad del prestatario para realizar pagos correspondientes al préstamo. Las empresas de servicios públicos y las oficinas sucursales del condado/municipalidad suelen ofrecer sugerencias para conservar la energía.

D. ASISTENCIA

1. **Asesoramiento.** Se cuenta con asesoramiento crediticio para todo prestatario que desee recibir asistencia. Los prestatarios pueden llamar al **1-800-414-1226** a fin de obtener asesoramiento de un representante de los prestatarios o, por medio de un teléfono con sistema por tonos, para acceder a información sobre la cuenta.
2. **Acuerdo de plan de pago.** Si una cuenta se atrasa en los pagos, el prestatario puede aceptar pagar una suma extra mensual, además del pago programado a fin de poner la cuenta al día dentro de dos (2) años o el plazo restante del préstamo, según sea el plazo más breve.
3. **Moratoria.** Los prestatarios que continúan ocupando la propiedad personalmente pueden solicitar una postergación de los pagos por un máximo de dos (2) años si, debido a una pérdida en ingresos fuera de su control, no pueden temporalmente continuar realizando pagos programados del préstamo sin afectar su estilo de vida indebidamente.

Cuando el prestatario está en condiciones de reanudar los pagos programados, el préstamo será reamortizado de manera de incluir la cantidad prorrogada durante la moratoria. Los intereses total o parcialmente que se devengaron durante la moratoria pueden ser eximidos si el prestatario no tiene la capacidad de reembolso.

4. **Compensación por defectos en la construcción.** En el caso de viviendas recientemente construidas, el gobierno puede hacerse cargo del pago de defectos importantes en la construcción que no son reparados por el constructor. Los defectos generalmente son resultado de fabricación deficiente que el contratista se niega a reparar, o para los cuales las reparaciones no son pertinentes. Si el contratista no cumple con su obligación, el organismo puede proceder a excluir al contratista. El prestatario debe presentar una reclamación a la oficina fuera de la sede dentro de los 18 meses de la fecha en que el prestatario firma la inspección final.
5. **Préstamos subsiguientes.** La extensión de un préstamo posterior es posible como parte de la compra original de la propiedad en combinación con una asunción, o puede realizarse durante la vigencia del préstamo a un prestatario existente para ayudarlo a pagar las reparaciones o las mejoras a la propiedad.
6. **Medidas que requieren la aprobación del organismo.** El prestatario debe obtener la aprobación del organismo antes de tomar medidas que puedan afectar el valor de la seguridad de la propiedad. Las medidas clave que necesitan la aprobación de la Agencia incluyen: subordinación del préstamo, arrendamientos de minerales, liberación parcial de la garantía, arrendamiento de propiedad en garantía y asunciones de endeudamiento.
7. **Refinanciamiento con crédito privado.** El crédito de la Agencia no tiene como propósito reemplazar el crédito convencional. Cuando la Agencia considera que el prestatario puede obtener crédito privado con las tasas y las condiciones vigentes en el área, se solicitará al prestatario que lo solicite y si es aprobado por el prestamista, debe aceptar un préstamo suficiente para cancelar el saldo de la deuda con la Agencia en su totalidad, con la excepción de subsidio diferido.
8. **Asistencia no autorizada.** La asistencia no autorizada incluye todo préstamo, subsidio para el pago, pago hipotecario diferido o subvención para la cual no existió una autorización o para la cual el beneficiario no reunió las condiciones. Es posible realizar ajustes a la cuenta a fin de corregir la recepción de asistencia no autorizada y todo subsidio concedido inadecuadamente será reembolsado por el prestatario. Los prestatarios que reciben asistencia no autorizada sobre la base de información falsa suministrada intencionalmente para obtener beneficios se enfrentan al riesgo de perder el préstamo, exclusión de la participación en programas de prestaciones federales y procesamiento civil y criminal.

E. OBLIGACIONES ESPECIALES

1. **Subsidio para el pago - (PRÉSTAMOS 502 EXCLUSIVAMENTE).** Los solicitantes que reúnen las condiciones pueden ser elegibles para recibir un subsidio para el pago a fin de reducir los pagos mensuales. Los ingresos de los prestatarios que reciben subsidios para el pago se examinarán al menos anualmente a fin de confirmar la elegibilidad del prestatario y efectuar el ajuste correspondiente a la cantidad del

subsidio. Los prestatarios deben ocupar personalmente la propiedad y deben informar a la Agencia siempre que un miembro adulto del hogar cambie de empleo u obtenga empleo, toda vez que se modifique la situación de familia o cuando los ingresos aumenten más de diez (10) por ciento.

2. **Recuperación del subsidio - (PRÉSTAMOS 502 EXCLUSIVAMENTE).** El subsidio para el pago y los pagos hipotecarios prorrogados están sujetos a la recuperación cuando el prestatario ya no reside en la propiedad o transfiere la escritura. El prestatario que paga el préstamo tiene la opción de prorrogar el pago de la recuperación siempre que no se transfiera la escritura y el prestatario continúe ocupando la propiedad. La recuperación generalmente se prorroga cuando un prestatario refinancia un préstamo de la Agencia con un crédito privado o paga la última cuota del préstamo.

PARTE II. CERTIFICACIONES

Cada solicitante debe colocar sus iniciales junto a cada uno de los puntos a fin de certificar que ha leído y comprendido el contenido, luego firmar y colocar la fecha en la página final.

_____ **Peligros por pintura que contienen plomo.** Entiendo/entendemos que si la vivienda que yo elijo/nosotros elegimos comprar fue construida antes de 1978, es posible que pueda tener pintura que contiene plomo.

_____ **Radón.** Entiendo/entendemos que el radón es un gas radiactivo natural que, cuando se acumula en un edificio en cantidades suficientes, puede presentar riesgos para la salud de las personas que están expuestas al mismo con el transcurso del tiempo. Yo entiendo/nosotros entendemos que información adicional sobre el radón y pruebas del radón pueden obtenerse en la unidad de salud pública del condado o el estado.

_____ **Requisitos ambientales.** Entiendo/entendemos que si se identifica cualquier medida en el análisis del impacto ambiental de la Agencia para este proyecto para el propósito de evitar o reducir los impactos ambientales adversos de la construcción o la operación del proyecto, yo soy/nosotros somos responsables por la ejecución.

_____ **Información explicativa para el prestatario.** Certifico/certificamos que he/hemos recibido la información a continuación:

- "Advertencia - Peligros por pinturas que contienen plomo" o "Proteja a su familia del plomo en el hogar"
- Folleto sobre costos de liquidación

_____ **Selección del agente/abogado para el cierre.** Se me ha informado/se nos ha informado que tengo/tenemos el derecho de seleccionar un asesor legal para representarme/representarnos en todos los asuntos de esta transacción en referencia con el cierre del préstamo y que soy/somos responsables por todos los honorarios legales.

He/hemos seleccionado: _____

Agente/abogado para el cierre (nombre)

Agente/abogado para el cierre (dirección)

Entiendo/entendemos que este agente/abogado para el cierre deberá realizar ciertas certificaciones ante la Agencia previamente a ser autorizado para cerrar el préstamo.

_____ **Financiamiento de los costos del préstamo.**

Elijo/elegimos financiar los siguientes costos:

Comisión inicial por evaluación	\$ _____
Honorario para monitoreo de impuestos	\$ _____
Depósito en garantía inicial	\$ _____
Total	\$ _____

_____ **Información completa y precisa.** Certifico/certificamos que la información presentada en la solicitud de asistencia y la documentación de apoyo es correcta según mi/nuestro leal saber y entender. Entiendo/entendemos que el incumplimiento en la comunicación plena de información financiera precisa y fidedigna puede provocar la denegación o la conclusión de la asistencia a través del programa actualmente o en el futuro. Entiendo/entendemos además que toda persona que falsifique, oculte o cubra con conocimiento e intencionalmente hechos materiales, o realice declaraciones o ingresos de información falsos, ficticios o fraudulentos puede ser sancionada o encarcelada por un período no mayor a cinco (5) años, o ambos, según se dispone en la sección 1001 del Título 18, Código de los Estados Unidos.

_____ **Certificación.** Al firmar este documento reconozco/reconocemos que esta entrevista se celebró el _____ (Fecha) y recibí/recibimos una copia.

Solicitante Fecha

Solicitante Fecha

Originador del préstamo Fecha